TRIBUNALE DI TERNI

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N.204/2015

Promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro SpA nella qualità di procuratore di Vela OBG S.r.l.

La sottoscritta Irene Durastanti, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 05 ottobre 2017, a firma del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Terni, dott.ssa Natalia Giubilei,

AVVISA

Che il giorno 11 settembre 2018 alle ore 9.30 presso il proprio studio, sito in Terni Corso Tacito n.25, tel.0744/717103 fax 0744/744559, cell.333/1607116 pec irene.durastanti pec.commercialisti.it si terrà la seconda

VENDITA SENZA INCANTO

Dei seguenti beni immobili, con eventuale gara in caso di più offerenti:

Lotto 1 piena proprietà di abitazione di tipo economico (A3), casa unifamiliare isolata ubicata in una corte rurale esclusiva, con accesso carrabile e pedonale dalla Strada comunale di Collevaglione n.28 Visciano di Narni (TR), foglio 156 particella 101, classe 4, consistenza vani 7, rendita euro 524,20. Composta di due vani e servizi al piano terreno, quattro vani e servizi al primo piano ed un vano soffitta al piano secondo/sottotetto. Non esiste il condominio, l'immobile non risulta affittato, il proprietario non percepisce dunque alcun canone di locazione. Lo stato di conservazione dell'immobile è normale per le abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale, sono state riscontrate irregolarità dal punto di vista dell'accatastamento dell'immobile: i vani cucina e soggiorno risultano assentiti dai titoli edilizi esaminati nella documentazione fornita dal Comune di Narni, le aperture esterne esistenti sono difformi per numero alle indicazioni del progetto assentito, regolarizzabili mediante concessione edilizia in sanatoria anche il vano soffitta non è stato censito. Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT (conformità urbanistica). Il corpo è composto da: cantina al piano terra, ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e sottoscala al piano terra,ingresso-disimpegno al primo piano, tre camere, bagno, balcone al primo piano, soffitta al piano secondo. La superficie netta complessiva con l'esclusione del solo vano scala è pari a 208 mq. Il regime fiscale della vendita è di esenzione da IVA.

PREZZO BASE 142.500,00 euro – RILANCIO MINIMO 2.500,00 euro

Data della deliberazione sull'offerta e della eventuale gara tra gli offerenti 11 settembre 2018 ore 9.30 luogo in esame delle offerte presso **lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Terni Corso Tacito n.25.** Termine e luogo di presentazione delle offerte ore 11.00 **del giorno antecedente la data fissata per il loro esame,** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Terni Corso Tacito n.25. Alle seguenti condizioni:

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

(MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E ALTRE DISPOSIZIONI)

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in BUSTA CHIUSA presso lo studio del Professionista entro le ore 11.00 del giorno precedente la data fissata per lo svolgimento della gara. Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente e la cui identità dovrà essere accertata mediante esibizione di documento), il nome del Giudice titolare della procedura e del Professionista e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro (un fac-simile del modulo di offerta senza incanto presente sul sito www.tribunale.terni.it);
2) l'offerta da presentarsi corredata da una marca da bollo da euro 16,00 e di ulteriori due marche da bollo da euro 2,00 ciascuna, per un totale di euro 20,00, dovrà contenere:
   a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
   b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
   c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base **(prezzo minimo)** da indicarsi nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia;
   d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; non sono ammesse proroghe. Non si ritiene sussistano gli estremi per far luogo al pagamento in forma rateale ai sensi dell'art.569 c.p.c.
   e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;
   f) la volontà di avvalersi o meno dei benefici per l'acquisto della prima casa;

2-bis) l'offerta può essere formulata dall'offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale;

3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo; in tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri; qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
4) all'offerta dovrà essere allegata, nella stessa busta, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare NON TRASFERIBILE o un vaglia postale NON TRASFERIBILE intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n.204/2015" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di decadenza per mancato versamento del saldo prezzo; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggio prezzo;

4-bis) ai sensi dell'art.571 co 2° c.p.c. l'offerta non sarà considerata efficace:

A) se perviene oltre il termine appositamente indicato;
B) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'ordinanza;
C) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura indicate;
5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura catastale, oltre alla metà del compenso del delegato e alle spese generali della fase del trasferimento, ai sensi del DM 227/15; il relativo importo sarà comunicato successivamente all'aggiudicazione dal Professionista delegato ed il relativo pagamento dovrà essere effettuato entro il medesimo termine fissato per il saldo prezzo; le somme versate dall'aggiudicatario si intenderanno anzitutto imputate in conto al fondo spese di trasferimento e, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione; il mancato versamento di tali somme nel termine indicato, comporterà, previa trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti di competenza e la perdita della cauzione, ed esporrà l'aggiudicatario inadempiente alle conseguenze di cui all'art.587, co.2° c.p.c. (richiamato dall'art.574 co.3° c.p.c.);
7) salvo quanto disposto nel successivo punto n.8, l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese come indicate al punto n.6, dovranno essere versati, entro il termine indicato nell'offerta, mediante deposito presso il Professionista di assegni circolari non trasferibili, o di vaglia postali non trasferibili, intestati a "Tribunale di Terni – Proc.n.204/2015", oppure tramite bonifico bancario;
8) ove l'immobile sia gravato da ipoteca scritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n.646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385, il delegato provvederà a versare direttamente all'istituto mutuante, ai sensi dell'art.41 del Decreto Legislativo, la parte del prezzo corrispondente al credito in via ipotecaria dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura (così come riepilogato nella nota di cui al successivo punto 9); al creditore fondiario non potrà comunque essere corrisposto l'intero saldo-prezzo, posto che una quota del 20% dello stesso, o la differente maggior quota determinata dal professionista delegato, dovrà essere comunque trattenuta dalla procedura esecutiva a titolo di copertura delle spese in prededuzione; ove il saldo dovuto sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario in via ipotecaria, il relativo residuo dovrà essere versato con le modalità già indicate;
9) nel caso di cui al precedente punto 8) si assegna sin d'ora al creditore mutuante **(fondiario) termine di 10 giorni** dall'aggiudicazione per il deposito della nota riepilogativa del proprio credito; si ribadisce che il termine per il versamento del prezzo decorrerà comunque dalla data di aggiudicazione e dovrà compiersi secondo le modalità indicate dal Professionista delegato, il quale provvederà, poi, a soddisfare la richiesta di pagamento diretto del fondiario;
10) in caso di mancato pagamento del saldo prezzo (comprensivo degli oneri tributari quantificati da custode, posto che le somme di denaro versate saranno imputate prima ad estinzione del credito dell'Erario) entro il termine indicato nell'offerta, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione (il mancato pagamento a mani del creditore mutuante fondiario ai sensi dei precedenti punti 8 e 9 determina queste stesse conseguenze). Si avvisa che, ai sensi dell'art.587 c.p.c., in caso di decadenza e successiva nuova vendita con aggiudicazione ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario decaduto verrà condannato al pagamento della differenza;
11) le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, nel giorno e nell'ora indicate nell'ordinanza di vendita; qualora vi sia un'unica offerta non inferiore al 75% del prezzo base (**prezzo minimo euro 106.875 – prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" come da perizia euro 189.000**), la stessa deve essere accolta, a meno che il professionista non ritenga che un nuovo esperimento di vendita possa portare all'aggiudicazione ad un prezzo superiore; in tal caso il professionista dovrà rimettere gli atti al Giudice motivando in base ad elementi fattuali in suo possesso sul punto. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (si considerano

valide le offerte pari o superiori al 75% del prezzo base), si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, invitando gli offerenti a presentare offerte in aumento che non potranno essere inferiori a:

- euro 500 per gli immobili venduti fino ad euro 10.000;
- euro 1.000 per gli immobili venduti oltre euro 10.001 e fino a euro 30.000;
- euro 1.500 per gli immobili venduti oltre euro 30.001 e fino a euro 60.000;
- euro 2.000 per gli immobili venduti oltre euro 60.001 e fino a euro 100.000;
- euro 2.500 per gl'immobili venduti oltre euro 100.001 e fino a euro 200.000.

i rilanci da prendere in considerazione sono quelli relativi al prezzo base, non quelli del prezzo offerto; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato; **se la gara non può aver luogo** per mancanza di adesioni degli offerenti, quando si ritiene che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, il Professionista dispone l'aggiudicazione a favore del miglior offerente oppure nel caso di più offerte del medesimo valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; al termine della gara il professionista dovrà restituire ai partecipanti non aggiudicatari gli assegni;

12) laddove siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c., se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione; si procede ad assegnazione anche laddove, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base; a tal fine il professionista è tenuto a verificare la sussistenza di istanze di assegnazione prima della data fissata per le vendite; laddove l'istanza di assegnazione, ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., è presentata a favore di un terzo, il delegato dovrà verificare che entro 5 giorni dall'aggiudicazione o dalla comunicazione della stessa (termine processuale e perentorio) il creditore abbia depositato presso la Cancelleria il nominativo del beneficiario, unitamente alla dichiarazione scritta da quest'ultimo di volerne profittare. In tal caso il decreto di trasferimento dovrà essere predisposto in favore del terzo; in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a carico del creditore;
13) l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'udienza; in caso di impossibilità a partecipare, potrà intervenire un rappresentante munito di delega scritta e firmata;
14) in caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art.573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, fermo il termine massimo di 120 giorni;
15) non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;
16) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante in favore della procedura esecutiva immobiliare a mezzo di bonifico bancario, o di assegno circolare non trasferibile, o di vaglia postale non trasferibile, da consegnare nelle mani del professionista delegato, intestato a "Tribunale di Terni – Proc. n.204/2015"; si rende noto inoltre, che l'aggiudicatario finanziato e la banca erogante, avranno l'onere di concludere il contratto bancario di finanziamento entro la scadenza del termine del saldo prezzo, in modo tale da trasmettere poi una copia autentica del contratto stesso, al custode delegato per consentire l'inserimento degli estremi dell'atto, nel decreto di trasferimento; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite, dal custode delegato, su

autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura, per cui è opportuno inserire nel contratto di mutuo concluso ai sensi dell'art.585 c.p.c., una specifica clausola di autorizzazione in tal senso della parte mutuataria per ogni ipotesi di mancata adozione del decreto di trasferimento.

AVVISA ALTRESI'

Che l'unità immobiliare è posta in vendita con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad esse relative, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva (di cui il professionista indicherà gli estremi), anche con riferimento alla condizione urbanistica del bene ed allo stato di fatto in cui l'immobile si trova, e senza alcuna garanzia per evizione e molestie e pretese di eventuali conduttori; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

A norma dell'art. 173 quater disp.att. c.p.c., l'indicazione della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 T.U. Edilizia di cui al D.P.R. 380\2001, nonché le notizie di cui all'articolo 46 dello stesso T.U. e di cui all'articolo 40 L. 47/1985 e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata L.47/1985, ne va fatta menzione nell'avviso con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46 co.5° cit. T.U. e di cui all'articolo 40 co.6° cit. L. 47/1985.

Perizia di stima, ordinanza di vendita ed avviso di vendita sono inoltre consultabili sui siti internet www.tribunale.terni.it e www.asteannunci.it. Pubblicazione anche sul sito www.legamente.net e relativi portali e Aste Click che prevede la pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es.casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it) e relativi portali correlati. Pubblicazione anche nei siti www.entietribunali.kataweb.it, www.corrieredell'umbria.it , www.roma.repubblica.it e www.immobiliare.it e relativi portali correlati. Maggiori informazioni potranno essere reperite, oltre che sui siti internet indicati nel presente avviso, anche presso il sottoscritto custode giudiziario (0744/717103 – 333/1607116) ed al numero verde di call center 800630663.

DISPOSIZIONI ALLE VENDITE

Si fa infine presente che le vendite sono sottoposte alle seguenti condizioni di legge:

- che la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura (saranno a cura della procedura le spese vive, mentre a carico dell'aggiudicatario resterà metà del compenso del professionista delegato);
- che, se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;
- che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
- che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente al presente avviso di vendita, sui seguenti siti internet: www.tribunale.terni.it, www.asteannunci.it.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Terni, 13 aprile 2018

Il custode giudiziario

Irene Durastanti